

## ASIA

**Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista.**

## Ilmoituksen tekijä

Kiinteistö Oy Espoon Tallipiha  
Nuottamiehentie 8  
02230 Espoo

## Puhdistettavan alueen sijainti

Puhdistettava alue sijaitsee Espoon Vanhankartanon alueella osoitteessa Vanhakartanontie 48D. Alueen sijainti kartalla on esitetty liitteessä 1.

Pilaantuneen maaperän puhdistamista tehdään kiinteistön 49-413-6-337 määräalalla 49-413-6-319-M109.

## Määräalojen omistaja

Lainhuutotietojen mukaan määräalan 49-413-6-319-M109 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Tallipiha.

## Asian vireilletulo, vireilletulon peruste sekä viranomaisen toimivalta

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamiseen voidaan ryhtyä tekemällä siitä ilmoitus valtion valvontaviranomaiselle. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tullut vireille 14.2.2026.

## Tutkimus- ja suunnitelma-asiakirjat

Ilmoitus pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta (ympäristönsuojelulaki 527/2014, 136§) 14.2.2026

Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Vanhakartanontie 48, Espoo. Tapio Strandberg Oy 14.9.2019

## Puhdistettava alue

### **Alueen toimintahistoria ja pilaantumisen vaaraa aiheuttaneet toiminnot ja tapahtumat**

Alueella on aiemmin sijainnut 1920-luvulla rakennettu navettarakennus, jota oli viimeisinä käyttövuosina käytetty autotallina ja varastona. Rakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 2015. Sammutustöiden yhteydessä sammutusvesien mukana on saattanut kulkeutua haitallisia aineita. Puhdistettava alue käsittää sekä paloalueen että sammutusvesien vaikutusalueen maaperän.

### **Alueen ja lähiympäristön nykyinen ja tuleva maankäyttö**

Alueen pohjois-, itä- ja etelä puolella sijaitsee pientaloasutusta ja lännessä alue rajautuu peltoalueeseen. Alueella on lainvoimainen yleiskaava, jossa se on osoitettu kyläalueeksi (AT). Alueelle sallitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kylämäiseen ympäristöön soveltuva rakentaminen. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa kylää ja ympäröivää asutusta palvelevia sekä ympäristöön sopivia työtiloja.

### **Alueen maaperä- sekä pohja- ja pintavesitiedot**

Alueen pintakerroksessa on noin 0,4 metriä paksu hiekka-, moreeni- ja mursketäyttö, jonka alapuolella on savikerros. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäaineiston mukaan alueen luontainen maaperä on savea.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue (Kunnarla, 0104909 1-luokka) sijaitsee noin 4,3 kilometrin etäisyydellä kohteesta luoteeseen.

Lähin pintavesistö on Pitkäjärvi, joka sijaitsee noin 450 metrin etäisyydellä alueesta kaakkoon. Alueen länsipuolella on tontti- tai rajaoja, joka johtaa vedet Vanhankartanontien reunaojaan ja edelleen pelto-ojan kautta Pitkäjärveen.

### **Haitta-aineita koskevat tiedot**

Alueella tehtiin 19.8.2019 maaperän pilaantuneisuustutkimus, jossa otettiin maaperänäytteet kuudesta kaivinkoneella kaivetusta koekuopasta (TS1–TS6). Näytteenottopisteet sijoitettiin palaneen rakennuksen ympäristöön sekä rakennuksen länsipuolella sijaitsevaan matalaan ojaan. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, onko tulipalon sammutustöiden aikana sammutusvesien mukana kulkeutunut haitta-aineita kiinteistön maaperään. Tutkimuspisteiden sijainnit on esitetty liitteen 2 tutkimuspistekartassa.

Näytteenotto tehtiin kaivinkoneella, ja näytteitä otettiin kolmesta syvyyskerroksesta. Pintakerroksesta 0–10 cm koostuivat pääosin tulipalon jälkeen muodostuneesta humuskerroksesta ja murskeesta. Välikerroksen 10–20 cm näytteet koostuivat pääasiassa murskeesta. Alimman kerroksen 20–40 cm näytteet on otettu pohjamaasta.

Laboratoriossa analysoitiin yhteensä 13 näytteestä metallien ja puolimetallien (As, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Sb, V ja Zn) pitoisuudet, kuudesta näytteestä öljyhiilivetyjen keskitisleidien (C<sub>10</sub>–C<sub>21</sub>), raskaiden öljyjakeiden (C<sub>21</sub>–C<sub>40</sub>) sekä öljyhiilivetyjen (C<sub>10</sub>–C<sub>40</sub>) pitoisuudet ja kuudesta näytteestä PAH-yhdisteiden pitoisuudet.

Tutkimuspisteessä TS2 syvyydeltä 0–10 cm otetussa näytteessä lyijypitoisuus (62 mg/kg) ja sinkkipitoisuus (240 mg/kg) ylitti valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvon.

Tutkimuspisteessä TS3 syvyydeltä 0–10 cm otetussa näytteessä sinkkipitoisuus (560 mg/kg) ylitti ylemmän ohjearvon ja arseenipitoisuus (8 mg/kg) ylitti kynnysarvon. Syvyydeltä 10–20 cm otetussa näytteessä arseenipitoisuus (9 mg/kg) ylitti kynnysarvon.

Tutkimuspisteessä TS4 syvyyksiltä 0–10 cm ja 10–20 cm otettujen näytteiden sinkkipitoisuudet (860 mg/kg ja 940 mg/kg) ylittivät ylemmän ohjearvotason. Syvyydeltä 20–40 cm otetun näytteen arseenipitoisuus (10 mg/kg), kobolttipitoisuus (24 mg/kg), nikkelpitoisuus (51 mg/kg) ja vanadiinipitoisuus (110 mg/kg) ylitti kynnysarvon.

Tutkimuspisteessä TS5 syvyydeltä 0–10 cm otetussa näytteessä sinkkipitoisuus (320 mg/kg) ylitti alemman ohjearvon.

Tutkituissa näytteissä ei todettu öljyhiilivetyjen keskitisleidien (C<sub>10</sub>–C<sub>21</sub>), raskaiden öljyjakeiden (C<sub>21</sub>–C<sub>40</sub>) eikä öljyhiilivetyjen (C<sub>10</sub>–C<sub>40</sub>) pitoisuuksia eikä myöskään PAH-yhdisteiden pitoisuuksia.

## Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve

Kohteeseen on laadittu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen viitearvovertailuun perustuva maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Arvioinnissa on huomioitu alueensuunniteltu käyttötarkoitus sekä maaperässä todettujen haitta-aineiden ominaisuudet. Analyysituloksia on verrattu valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 säädettyihin maaperän haitallisten aineiden kynnys- ja ohjearvoihin.

Maan pintaosassa, 0–20 cm:n syvyydessä, todettiin sinkkipitoisuuksia, jotka ylittävät sekä alemman että ylemmän ohjearvon. Alueelle on

suunnitteilla asuinrakentamista, ja tehdyn viitearvovertailun perusteella kohteessa on todettu puhdistustarve.

## **Esitetty puhdistussuunnitelma**

### **Puhdistustavoitteet**

Puhdistustavoitteena on valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen alempi ohjearvotaso.

### **Puhdistusmenetelmän valinta ja puhdistamisen kestävyys**

Alueen maaperän puhdistusmenetelmänä on massanvaihto rakennustöiden yhteydessä. Menetelmää pidetään kohteeseen teknisesti ja ympäristöllisesti tarkoituksenmukaisena, koska pilaantuminen on rajautunutta ja sijaitsee pintamaakerrokseen.

### **Työn toteuttaminen**

Ympäristötekninen valvoja valvoo kaivutyötä ja massojen loppusijoittamista tutkimustulosten sekä tarkkailunäytteiden avulla.

Mikäli kaivantoihin kertyy poispumpattavaa vettä, otetaan vedestä näyte ennen pumppauksen aloittamista. Näytteestä määritettävät haitta-ainepitoisuudet ja muut ominaisuudet ratkaisevat veden mahdollisen käsittelytarpeen sekä sen, mihin vesi voidaan johtaa.

Puhdistustyön arvioidaan olevan lyhytaikainen. Pilaantuneen alueen pinta-ala on noin 90 m<sup>2</sup> ja kaivettavan pilaantuneen maan määrä arviolta 20 m<sup>3</sup>.

### **Kaivettujen maa-ainesten käsittely ja hyödyntäminen**

Pilaantuneet maa-ainekset toimitetaan vastaanottoaikaan, jolla on lupa ottaa vastaan haitta-ainepitoisia maa-aineksia. Maa-ainekset luokitellaan analyysitulosten perusteella, ja ne kuljetetaan asianmukaisin siirtoasiakirjoin.

Haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnyksarvot ylittävät mutta alemmat ohjearvot alittavat maa-ainekset voidaan tarvittaessa hyödyntää puhdistusalueen kaivantojen täytöissä tai vaihtoehtoisesti toimittaa asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

## **Puhdistamisen ympäristövaikutukset ja ympäristöhaittojen ehkäisy**

Puhdistustyön arvioidaan olevan ympäristövaikutuksiltaan tavanomaiseen maanrakennustyöhön verrattavaa, eikä siitä aiheudu erityistä haittaa ympäristölle tai lähialueiden toiminnoille.

Puhdistustyön aikana noudatetaan yleisiä työturvallisuusohjeita. Ulkopuolisten pääsy työmaa-alueelle estetään aidoin ja varoituskyltein. Kaivutyö toteutetaan siten, että haitta-ainepitoista maa-ainesta ei pääse leviämään työmaan ulkopuolelle. Maa-ainesten pölyäminen estetään tarvittaessa kastelemalla. Haitta-ainepitoisen maan kuormat peitetään kuljetuksen ajaksi. Kaivutyöt toteutetaan lisäksi siten, että sade- tai sulamisvesi ei pääse kulkeutumaan pilaantuneen maa-aineksen läpi ympäristöön.

## **Puhdistustöiden valvonta, seuranta ja tarkkailu**

Kaivutyötä valvoo ympäristötekniikan työmaavalvoja. Haitta-ainepitoisen maaperän kaivua ja massojen loppusijoitusta ohjataan tutkimusvaiheessa saatujen analyysitulosten sekä kaivutöiden aikana otettavien näytteiden ja niille tehtävien mittauksien ja analyysien perusteella.

## **Tiedottaminen, kirjanpito ja raportointi**

Puhdistuksen aloittamisesta ilmoitetaan Lupa- ja valvontavirastolle kirjallisesti ennen töiden aloittamista. Aloitusilmoituksessa esitetään työn valvonnasta vastaavan henkilön nimi ja yhteystiedot, urakoinnista vastaavan henkilön nimi ja yhteystiedot sekä pilaantuneen maa-aineksen vastaanottoaikat yhteyshenkilöineen. Työn päättymisestä ilmoitetaan Lupa- ja valvontavirastolle.

Kaivutöiden valmistuttua työstä laaditaan loppuraportti. Loppuraportissa esitetään vähintään seuraavat tiedot:

- alueelta poistettujen haitta-ainepitoisten maa-ainesten määrät ja laadut
- vastaanottoaikatiedot
- siirtoasiakirjat
- jäännöspitoisuustiedot
- tiedot mahdollisista lisänäytteistä
- kartta puhdistetusta alueesta

Loppuraportti toimitetaan Lupa- ja valvontavirastolle tarkastettavaksi.

## VIRANOMAISEN RATKAISU

Lupa- ja valvontavirasto on tarkastanut Espoossa kiinteistöllä 49–413–6–337 sijaitsevan määräalan 49–413–6–319–M109 maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen ja hyväksyy sen seuraavin määräyksin:

### Puhdistustavoitteet

1. Määräalalta 49–413–6–319–M109 on poistettava maa-ainekset, joiden valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten metallien ja/tai puolimetallien pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 säädetyt alemmat ohjearvotasot.
2. Kaivutöiden aikana on otettava maaperänäytteitä pilaantuneiden alueiden laajuuksien, syvyyksien ja kaivettavien maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksien tarkastamiseksi. Näytteet on otettava siten, että maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet ovat edustavasti selvitetty.

Jos näytteiden tutkimisessa käytetään kenttämittauslaitetta, on kenttämittaustuloksista vähintään joka kymmenennen näytteen, kuitenkin vähintään kahden näytteen tulos jokaiselta kaivualueelta, tarkastettava laboratoriomittauksilla. Laboratorionäytteistä on analysoitava vähintään kyseisellä kaivualueella tehdyissä tutkimuksissa todettujen haitta-aineiden pitoisuudet.

### Maa-ainesten käsittely ja varastointi

3. Pilaantuneen maa-aineksen kaivu, lastaus ja muut puhdistukseen liittyvät työvaiheet on suunniteltava ja toteutettava siten, että pilaantunutta maa-ainesta ei leviä ympäristöön. Puhdistustyön aikana on huolehdittava, ettei puhdistamisesta aiheudu haittaa tai vaaraa alueella tai sen lähistöllä oleskeleville eikä muuta terveys- tai ympäristöriskiä.
4. Poistettavat pilaantuneet ja/tai jätteensekaiset maa-ainekset sekä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät maa-ainekset on toimitettava ominaisuuksiensa mukaisesti ensisijaisesti hyödynnettäviksi ja toissijaisesti loppukäsiteltäviksi vastaanottoipaikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseisiä maa-aineksia.
5. Kaivetut pilaantumattomat maa-ainekset ja eri tavoin pilaantuneet tai eri tavalla käsiteltävät maa-ainekset on pidettävä erillään kaivun, lastaamisen, mahdollisen välivarastoinnin ja kuljetuksen aikana.
6. Kaivettuja maa-aineksia voidaan tarvittaessa välivarastoida lyhytaikaisesti alueella, jonka puhdistamisesta ilmoitus on tehty.

Välivarastointi on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu maaperän pilaantumista, pilaantumattoman ja haitta-ainepitoisen maa-aineksen sekoittumista, haitta-ainepitoisen maa-aineksen pölyämistä, haitta-aineiden muodostamaa hajuhaittaa, haitta-ainepitoisten suoto- ja valumavesien muodostumista tai muuta terveys- tai ympäristöhaittaa.

7. Mikäli välivarastointi toteutetaan päällystämättömällä alueella, on alueen maaperän pintakerroksen pilaantumattomuus varmistettava edustavalla näytteenotolla välivarastoinnin päätyttyä.

### **Kaivettujen maa-ainesten hyötykäyttö**

8. Puhdistuskaivantojen täytöissä voidaan hyödyntää puhdistusalueelta kaivettuja maa-aineksia, joiden määräyksen 1. mukaisten haitta-aineiden pitoisuudet ovat valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten kynnsarvojen ja alempien ohjearvojen välissä.
9. Hyödynnettävien maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet tulee selvittää edustavan näytteenoton avulla ennen maa-ainesten hyödyntämistä.
10. Hyötykäytettyjen maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet ja hyödyntämispaikat on dokumentoitava.

### **Maa-ainesten kuljettaminen**

11. Jätteen saa antaa kuljetettavaksi vain jätehuoltorekisteriin hyväksytyille toiminnanharjoittajalle. Pilaantunut maa-aines on peitettävä kuljetuksen ajaksi.  
  
Pilaantuneiden maa-ainesten kuljetuksista on laadittava jätelain (646/2011) 121 §:n mukaan siirtoasiakirjat. Siirtoasiakirjat on laadittava ensisijaisesti sähköisinä ja siirrettävä SIIRTO-rekisteriin viipymättä.

### **Puhdistustyön lopputuloksen toteaminen**

12. Kaivutyön lopuksi kaivantojen seinämistä ja pohjista on otettava edustavat jäännöspitoisuusnäytteet. Jokaiselta pilaantuneen maan kaivualueelta on otettava kuitenkin vähintään kaksi edustavaa näytettä. Näytteistä on analysoitava laboratorioissa vähintään kyseisellä kaivualueella tehdyissä tutkimuksissa todettujen haitta-aineiden pitoisuudet.

### **Pilaantuneen veden käsittely**

13. Pilaantuneella alueella sijaitseviin kaivantoihin mahdollisesti kertyvän veden haitta-ainepitoisuudet on selvitettävä. Vesinäytteistä on

analysoitava laboratoriossa vähintään maaperätutkimuksissa todetut haitta-aineet.

14. Tarvittaessa vesi on poistettava tai vesi on puhdistettava paikan päällä tarkoitukseen soveltuvalla menetelmällä. Jos kaivantoihin kertyvä vesi viemäroidään, on veden viemärointiin pyydettävä lupa alueen vesihuollosta vastaavalta laitokselta.

## **Valvonta, tiedottaminen ja raportointi**

15. Puhdistustyöhön on nimettävä henkilö, joka vastaa puhdistustyön valvonnasta ja jolla on tarvittava asiantuntemus ja kokemus pilaantuneen maaperän puhdistukseen ja puhdistustöiden valvontaan. Valvonnasta vastaavan nimi ja yhteystiedot sekä puhdistuksen aloittamisajankohta on ilmoitettava kirjallisesti Lupa- ja valvonta virastolle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ennen toimenpiteiden aloittamista. Edellä mainituille tahoille on ilmoitettava myös tämän päätöksen mukaisten puhdistustoimenpiteiden lopettamisajankohta.
16. Mikäli puhdistustyön aikana maaperässä havaitaan muita kuin määräyksessä 1. mainittuja haitta-aineita, aiempaa merkittävästi korkeampia haitta-ainepitoisuuksia tai haitta-aineita aiemmin arvioitua laajemmalla alueella tai haitta-ainepitoisuuksien todetaan jatkuvan puhdistettavan määrääalan ulkopuolelle tai havaitaan muita lähtötiedoista poikkeavia asioita, jotka voivat vaikuttaa mahdollisiin ympäristö- ja/tai terveysriskeihin, on kyseisistä havainnoista ilmoitettava viipymättä Lupa- ja valvontavirastolle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle jatkotoimenpiteiden sopimiseksi.
17. Työn aikana on pidettävä kirjaa maaperänäytteenotosta ja eri käsittelypaikkoihin toimitettavien maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksista ja määristä. Kirjanpidon on oltava ajan tasalla ja valvovan viranomaisen saatavilla työn aikana.

**18.** Tämän päätöksen mukaisista tutkimus- ja puhdistustoimenpiteistä on laadittava loppuraportti, jossa on esitettävä:

- puhdistustyön toteuttaminen ja karttapiirustus toteutuneista kaivualueista ja -syvyyksistä koordinaatistoon (ETRS-TM35FIN-koordinaatisto) sidotulla kartalla
- kuvaus työn aikaisista näytteenottomenetelmistä ja yhteenveto työn aikaisesta näytteenotosta
- kirjanpitotiedot poistetuista haitta-ainepitoisista maa-aineksista
- selvitys haitta-ainepitoisten maa-ainesten hyödyntämisestä alueella
- analyysitulokset puhdistetun maaperän haitta-aineiden jäännöspitoisuuksista ja näytteenottoaikkojen sijainnit karttapiirustuksessa esitettyinä (ETRS-TM35FIN-koordinaatisto)
- yhteenveto maa-ainesten toimittamisesta eri hyödyntämis-, käsittely- ja loppusijoituspaikoille
- yhteenveto mahdollisten vesinäytteiden analyysituloksista ja pilaantuneen veden poistamisesta ja käsittelystä.

Loppuraportti on toimitettava Lupa- ja valvontavirastolle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa alueen kaivutöiden loppuunsaattamisesta.

## Määräysten ja päätöksen perustelut

### Yleiset perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaan maaperän ja pohjaveden puhdistamiseen pilaantuneella alueella sekä puhdistamisen yhteydessä maa-aineksen hyödyntämiseen puhdistettavalla alueella tai poistamiseen toimitettavaksi muualla käsiteltäväksi voidaan ryhtyä tekemällä siitä ilmoitus valtion valvontaviranomaiselle, jos puhdistaminen ei ympäristönsuojelulain luvun 4 nojalla edellytä ympäristölupaa. Valtion valvontaviranomainen tarkastaa ilmoituksen ja tekee sen johdosta päätöksen. Ilmoituspäätöksessä on annettava tarvittavat määräykset alueen puhdistamisesta, puhdistamisen tavoitteista ja maa-aineksen hyödyntämisestä ja tarkkailusta.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 2 luvussa on säädetty yleisistä velvollisuuksista, periaatteista ja kielloista kuten toiminnanharjoittajan selvilläolovelvollisuudesta (6 §) sekä velvollisuudesta ehkäistä ja rajoittaa toimintansa ympäristövaikutuksia (7 §), maaperän pilaamiskiellosta (16 §) ja pohjaveden pilaamiskiellosta (17 §). Määräyksissä on huomioitu ympäristönsuojelulain mukaiset velvoitteet.

Valtioneuvoston asetuksessa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (214/2007) on säädetty maaperässä yleisimmin esiintyvien haitallisten aineiden kynnysarvot. Asetuksen 3 §:n mukaan, mikäli yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus maaperässä ylittää kynnysarvon tai alueella, jolla taustapitoisuus on kynnysarvoa korkeampi, alueen taustapitoisuuden, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Arvioinnin on asetuksen 2 §:n mukaan perustuttava arvioon maaperässä olevien haitallisten aineiden aiheuttamasta vaarasta tai haitasta terveydelle ja ympäristölle. Asetuksessa luetellaan seikat, jotka arvioinnissa on otettava huomioon. Ilmoituksessa esitetyn maaperän puhdistustarpeen arvioinnin tulee täyttää nämä asetuksen vaatimukset.

Alueen maaperässä on todettu kohonneita pitoisuuksia metalleja ja puolimetalleja. Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 liitteessä ko. haitta-aineille säädetty kynnysarvot sekä alemmat ja ylempät ohjearvot on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Metallien ja puolimetallien kynnysarvot sekä alemmat ja ylempät ohjearvot.

Haitta-aine	Kynnysarvo [mg/kg]	Alempi ohjearvo [mg/kg]	Ylempi ohjearvo [mg/kg]
Antimoni	2	10	50
Arseeni	5	50	100
Elohopea	0,5	2	5
Kadmium	1	10	20
Koboltti	20	100	250
Kromi	100	200	300
Kupari	100	150	200
Lyijy	60	200	750
Nikkeli	50	100	150
Sinkki	200	250	400
Vanadiini	100	150	250

### Määräskohtaiset perustelut

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 §:n mukaan pilaantunut maaperä ja pohjavesi (pilaantunut alue) tulee puhdistaa siihen tilaan, ettei siitä voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Päätöksessä on hyväksytty ilmoituksessa esitetyn mukaisesti alueelta poistettavaksi maa-ainekset, joiden metallien ja/tai puolimetallien pitoisuudet ylittävät alemmat ohjearvotasot. Puhdistustavoite on katsottu riittäväksi huomioiden riskinarvio, alueen käyttö ja ympäristöolosuhteet. (Määräys 1.)

Kaivutyön aikaisella näytteenotolla selvitetään mm. pilaantuneiden alueiden laajuus ja syvyys sekä kaivettavien maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet. Käsittelyyn toimitettavien maa-ainesten tutkiminen on edellytetty toteutettavaksi siten, että kenttämittaustulokset varmennetaan laboratoriossa maa-aineseräkohtaisesti ja että tulosten perusteella voidaan erotella toisistaan vaaralliseksi jätteeksi luokiteltavat pilaantuneet maa-ainekset, tavanomaiseksi jätteeksi luokiteltavat pilaantuneet maa-ainekset sekä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät maa-ainekset ja eri käsittelypaikkoihin toimitettavat maa-ainekset. Puhdistustyön ohjauksessa voidaan hyödyntää aiempien tutkimusten tuloksia. (Määräys 2.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 209 §:n mukaan lain täytäntöönpanon edellyttämät mittaukset, testaukset, selvitykset ja tutkimukset on tehtävä pätevästi, luotettavasti ja tarkoituksenmukaisin menetelmin. (Määräykset 2., 9., 12., 13. ja 15.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 20 § edellyttää pilaantumisen vaaraa aiheuttavalta toiminnalta huolellisuutta ja varovaisuutta ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi sekä onnettomuuksien estämiseksi ja niiden vaikutusten rajoittamiseksi (varovaisuus- ja huolellisuusperiaatteet). (Määräykset 3.–8. ja 15.)

Jätelain (646/2011) 13 §:ssä säädetään, ettei jätteestä tai jätehuollosta saa aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle, roskaantumista, yleisen turvallisuuden heikentymistä taikka muuta näihin rinnastettavaa yleisen tai yksityisen edun loukkausta. (Määräykset 4.–8. ja 11.)

Jätelain (646/2011) 8 § edellyttää, että kaikessa toiminnassa on mahdollisuuksien mukaan noudatettava jätelain etusijajärjestystä. Etusijajärjestyksen mukaan vain sellaiset jätteet, joita ei ole mahdollista uudelleenkäyttää, kierrättää tai hyödyntää, loppukäsitellään. (Määräys 4.)

Jätelain (646/2011) 29 §:n mukaisesti maaperän puhdistustyön yhteydessä kaivettavat pilaantuneet ja/tai jätteenekaiset maa-ainekset sekä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät maa-ainekset on edellytetty toimitettavaksi hyödynnettäväksi tai loppukäsiteltäväksi asianmukaisen luvan omaavaan vastaanottopaikkaan. Jätteen saa luovuttaa vain jätelain 11 luvun mukaiseen jätehuoltorekisteriin hyväksytyille kuljettajalle. (Määräykset 4. ja 11.)

Jätelain (646/2011) 15 §:ssä säädetään lajiltaan ja laadultaan erilaisten jätteiden erilläänpitovelvollisuudesta siinä laajuudessa kuin se on terveydelle tai ympäristölle aiheutuvan vaaran tai haitan

ehkäisemiseksi, etusijajärjestyksen noudattamiseksi taikka jätehuollon asianmukaiseksi järjestämiseksi tarpeellista sekä teknisesti ja taloudellisesti mahdollista. Haitta-ainepitoiset kaivetut maa-ainekset on edellytetty pidettäväksi erillään pilaantumattomista maa-aineksista, jotta haitta-ainepitoisista maa-aineksista ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle. (Määräys 5.)

Päätöksessä on hyväksytty kaivettujen maa-ainesten välivarastointi siten, ettei siitä aiheudu ympäristö- tai terveysthaittaa. (Määräykset 6. ja 7.)

Päätöksessä on hyväksytty ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesti puhdistustyön yhteydessä kaivettujen maa-ainesten, joiden metallien ja/tai puolimetallien pitoisuudet ovat kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välissä, hyötykäyttö puhdistuskaivantojen täytöissä. Päätöksessä on edellytetty täytöissä hyötykäytettävien maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksien ja sijoituskohteiden dokumentointia, jotta maa-ainekset voidaan huomioida asianmukaisesti tulevien kaivutöiden yhteydessä. (Määräykset 8.–10.)

Valtioneuvoston jätteistä annetun asetuksen (978/2021) 11 §:n mukaan jäte voidaan kuljettaa peitettynä, jos siten voidaan varmistua siitä, ettei jätettä pääse ympäristöön kuormauksen tai kuljetuksen aikana. Poistettavat pilaantunutta maa-ainesta sisältävät kuormat on edellytetty peitettäväksi, jotta haitta-ainepitoisista maa-aineksista ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle. (Määräys 11.)

Jätelain (646/2011) 121 §:n mukaan jätteen haltijan on laadittava siirtoasiakirja pilaantuneesta maa-aineksesta. Siirtoasiakirja on oltava mukana jätteen siirron aikana ja se on annettava jätteen vastaanottajalle. Siirtoasiakirjat on säilytettävä vähintään kolmen vuoden ajan. Siirtoasiakirjaan merkittävistä tiedoista ja niiden vahvistamisesta on säädetty valtioneuvoston jätteistä annetun asetuksen (978/2021) 40 §:ssä. (Määräys 11.)

Jäännöspitoisuusnäytteenotolla todennetaan maaperän haitta-ainepitoisuudet pilaantuneen maa-aineksen poistamisen jälkeen. Näytteenotolla varmennetaan edellytettujen puhdistustavoitteiden saavuttaminen sekä saadaan tietoa maaperään kaivujen jälkeen jäävistä haitta-ainepitoisuuksista. (Määräykset 12.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 7 §:n mukaan toiminta on järjestettävä niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. Puhdistettavalta alueelta mahdollisesti syntyvän pilaantuneen veden poistamisella varmistetaan,

etteivät vedessä olevat haitta-aineet pääse kulkeutumaan laajemmalle alueelle eivätkä ne aiheuta enempää maaperän, pohjaveden tai pintaveden pilaantumista tai muuta haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle. (Määräykset 13. ja 14.)

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 172 §:ssä ja jätelain 122 §:ssä säädetään valvontaviranomaisen tiedoksisaantioikeudesta tehtävänsä suorittamista varten. Määräykset 15.–18. on annettu viranomaisvalvonnan kannalta.

Pilaantunutta aluetta puhdistettaessa tulee usein esille seikkoja, joihin ei ole ennakkotutkimuksista ja -suunnitelmista huolimatta pystytty varautumaan, esimerkiksi maaperässä todetaan uusia haitta-aineita tai haitta-aineita merkittävästi aiempaa korkeampina pitoisuuksina tai haitta-aineita aiemmin arvioitua laajemmalla alueella tai haitta-ainepitoisuuksien todetaan jatkuvan puhdistettavan määrään ulkopuolelle. Poikkeuksellisten tilanteiden vuoksi valvontaviranomaisen voi olla tarpeen antaa uusia ohjeita tai määräyksiä työn aikana. (Määräys 16.)

Kirjanpito ja raportointi ovat tarpeen viranomaisvalvonnan kannalta. Niissä dokumentoidaan tehdyt näytteenotto-, kaivu- ja muut puhdistustoimenpiteet. (Määräykset 17. ja 18.)

## Sovelletut oikeusohjeet

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 6, 7, 16, 17, 20, 85, 133, 136, 172, 190, 191, 200, 205, 209 §

Ympäristönsuojeluasetus (713/2014) 24, 25, 26 §

Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (214/2007)

Jätelaki (646/2011) 8, 13, 15, 29, 121, 122 §

Valtioneuvoston asetus jätteistä (978/2021) 3, 4, 11, 24 §

Hallintolaki (434/2003)

Valtioneuvoston asetus vesienhoidon järjestämisestä (1040/2006)

Valtioneuvoston asetus vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista (1022/2006)

Valtion maksuperustelaki (150/1992)

Valtioneuvoston asetus Lupa- ja valvontaviraston maksullisista suoritteista vuonna 2026 (1177/2025)

## Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Tämän ilmoituksen käsittelystä perittävä maksu on 996 €.

Maksun suuruus perustuu valtioneuvoston asetukseen Lupa- ja valvontaviraston maksuista vuonna 2026 (1177/2025) ja sen liitteenä olevaan maksutaulukkoon. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehtävän ilmoituksen käsittelystä perittävä maksu on 83 € kultakin asian käsittelyyn kuluvalta tunnilta. Tämän ilmoituksen käsittelyyn kului 12 tuntia.

## Valvonnan maksullisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 205 §:n mukaan Lupa- ja valvontavirasto voi periä maksun valvontatoimista, jotka ovat tarpeen 136 §:n 2 momentissa tarkoitetun päätöksen noudattamisen varmistamiseksi. Maksun suuruus perustuu valtioneuvoston asetukseen Lupa- ja valvontaviraston maksullisista suoritteista vuonna 2026 (1177/2025) ja sen liitteenä olevaan maksutaulukkoon.

## Päätöksen voimassaoloaika

Tämä päätös on voimassa 31.3.2031 saakka.

Kyseessä on kertaluontoinen ja suhteellisen lyhytkestoinen puhdistustoimenpide. Mikäli puhdistusta ei jostain syystä pystytä toteuttamaan viiden vuoden määräajassa, voi siihen hakea lisäaikaa Lupa- ja valvontavirastolta. Tällöin tulee arvioitavaksi se, ovatko alueen olosuhteet ja suunnitelmat muuttuneet niin, että on tarpeen laatia uusi ilmoitus, vai vastaavatko ne edelleen tämän päätöksen perustana ollutta tilannetta.

## Päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 200 §:n perusteella tätä päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää täytäntöönpanon.

## Päätöksestä tiedottaminen

### Päätös

Kiinteistö Oy Espoon Tallipiha  
Nuottamiehentie 8  
02230 Espoo

### Tiedoksi

BuildHouse Consulting Oy /Eine Vahala (sähköisesti)

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen (sähköisesti)

### **Kuuluttaminen**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 85 §:n mukaisesti Lupa- ja valvontavirasto antaa päätöksen tiedoksi myös julkisella kuulutuksella. Kuulutus ja kuulutettava päätös ovat nähtävillä Lupa- ja valvontaviraston ja Espoon kaupungin verkkosivuilla.

### **Tietojärjestelmän päivittäminen**

Alueen maaperää koskevat tiedot päivitetään valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään.

### **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon. Tarkemmat ohjeet muutoksenhausta ovat päätöksen liitteenä 3. olevassa valitusosoituksessa.

### **Lisätiedot**

Lisätietoa päätöksestä antaa ylitarkastaja Teija Tohmo (teija.tohmo(at)lvv.fi, p. 0295 254 724).

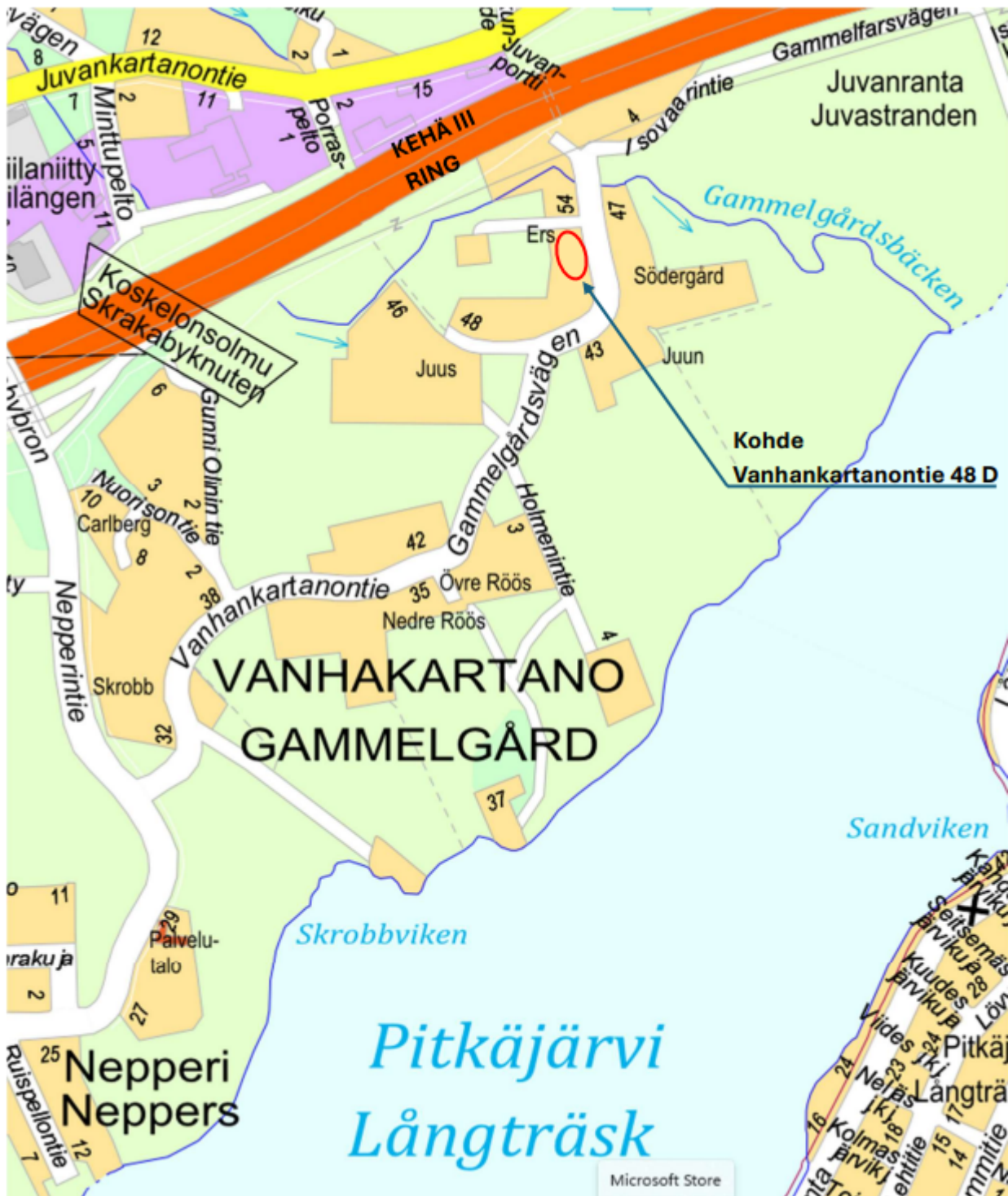
### **Hyväksyntä**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Päätöksen on esitellyt ylitarkastaja Teija Tohmo ja ratkaissut ylitarkastaja Elina Kerko.

### **Liitteet**

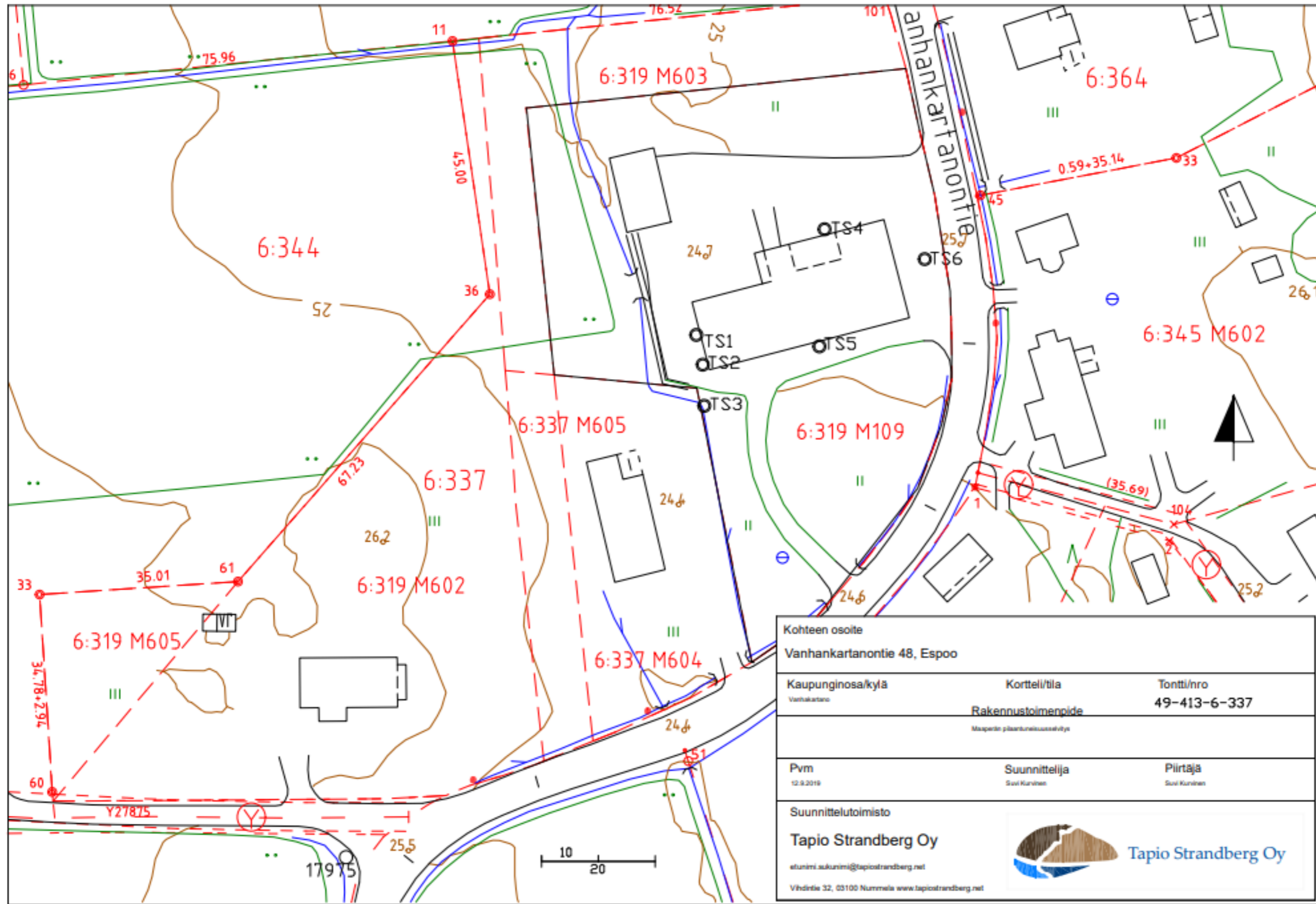
Liite 1. Puhdistettavan alueen sijaintikartta  
Liite 2. Maaperän tutkimuspisteiden sijainnit  
Liite 3. Valitusosoitus

LIITE 1.



Tutkimuskohteen sijainti, Karttalähde Espoon kaupungin opaskartta

LIITE 2.



Kohteen osoite		
Vanhankartanontie 48, Espoo		
Kaupunginosa/kylä	Kortteli/tila	Tontti/nro
Vanhakartano	Rakennustoimenpide	49-413-6-337
Maaperän pilaantumisuusestys		
Pvm	Suunnittelija	Piirtäjä
12.9.2019	Suvi Kurhinen	Suvi Kurhinen
Suunnittelutoimisto		
Tapio Strandberg Oy		
		
etunimi.sukunimi@tapiostrandberg.net Vihdintie 32, 03100 Nummela www.tapiostrandberg.net		

## LIITE 3.

### VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen saa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) mukaisesti hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen. Valittajalta peritään hallinto-oikeudessa 310 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu. Tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään erikseen niistä tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Tuomioistuinmaksulaki: <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla annettu oikeusministeriön asetus (1020/2024) maksujen tarkistuksesta on tullut voimaan 1.1.2025. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy täältä: <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Ajan laskeminen alkaa tiedoksisaantipäivää seuraavasta päivästä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavaan arkipäivään.

### Sisältö

Valituskirjelmässä, joka osoitetaan hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- valituksenalainen päätös valitusosoituksineen alkuperäisenä tai jäljennöksenä

- tiedoksisaantitodistus tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- mahdolliset asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi
- asiamiehen valtakirja, mikäli asiamiehenä toimii muu kuin asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

### **Toimittaminen**

Valitus tulisi ensisijaisesti tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



### **Vaasan hallinto-oikeus**

- Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs
- Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa
- Sähköposti: [vaasa.hao@oikeus.fi](mailto:vaasa.hao@oikeus.fi)
- Puhelin: Kirjaamo 029 56 42780 (ma-pe klo 8.00–16.15)
- Puhelinvaihte: 029 56 42611

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen tai lähetin välityksellä taikka lähettäjän omalla vastuulla postitse tai sähköisesti. Valituskirjelmän tulee olla valitusviranomaisella viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tämä asiakirja LVV-U/44903/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/44903/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Tohmo Teija 10.03.2026 13:07

Ratkaisija Kerko Elina 10.03.2026 14:05